

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGENERARE URBANĂ A ZONEI ADIACENTE STRĂZII CIPRIAN
PORUMBESCU

AMPLASAMENT: JUDEȚUL HUNEDOARA, MUNICIPIUL DEVA

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DEVA

Proiect Nr.: 16 / 2023

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant
ARIA 42 Studio S.R.L.



2023

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	1
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	1
1.1. Rolul RLU	1
1.2. Baza legală a documentației.....	1
Documentații aprobate anterior, în corelare cu care este elaborat PUZ:	3
1.3. Domeniu de aplicare	3
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	3
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	3
2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	3
2.1.2. Zone construite protejate	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	4
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale.....	4
2.2.1.1. Expunerea la riscuri tehnologice	4
2.2.2. Zonele de protecție și siguranță	4
2.2.3. Zonele de protecție sanitară	4
2.2.4. Protecția căilor de comunicație rutieră.....	5
2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....	5
2.2.6. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților	5
2.2.7. Asigurarea echipării edilitare.....	5
2.2.8. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului	5
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	6
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	6
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	7
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.....	7
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.....	7
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii	7
2.4.1. Accesuri carosabile	8
2.4.2. Accesuri pietonale	8
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	8
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	9
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, spații publice amenajate și împrejmuiri și parcuri	9
2.7.1. Spații verzi	9
2.7.2. Împrejmuiri.....	10

2.7.3. Parcaje	11
2.8. Reguli generale - bune practici pentru regenerare urbană	12
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	12
3.1. Zona LC – Zona pentru locuințe colective	12
3.2. Zona ISP – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes public.....	12
3.3. Zona IST – Zonă pentru activități economice terțiare	12
3.4. Zona CC – Zona căilor de comunicație.....	12
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	14
4.1. LC - Zonă pentru locuințe colective.....	14
4.1.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	14
4.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	15
4.1.2.1. Utilizări admise	15
4.1.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	16
4.1.2.3. Utilizări interzise	16
4.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	17
4.1.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	17
4.1.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	18
4.1.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	18
4.1.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	19
4.1.3.5. Circulații și accesuri	19
4.1.3.6. Staționarea autovehiculelor	20
4.1.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	20
4.1.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	21
4.1.3.9. Condiții de echipare edilitară	22
4.1.3.10. Spații libere și spații plantate	22
4.1.3.11. Împrejmuiri.....	23
4.1.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	23
4.1.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	23
4.1.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	23
4.2. ISP - Zonă instituții publice și servicii de interes public	23
4.2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	23
4.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	24
4.2.2.1. Utilizări admise	24
4.2.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	25
4.2.2.3. Utilizări interzise.....	25

4.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	26
4.2.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	26
4.2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	27
4.2.3.4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	27
4.2.3.5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	28
4.2.3.6. Circulații și accesuri	28
4.2.3.7. Staționarea autovehiculelor	28
4.2.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	29
4.2.3.9. Aspectul exterior al clădirilor	29
4.2.3.10. Condiții de echipare edilitară	30
4.2.3.11. Spații libere și spații plantate	30
4.2.3.12. Împrejmuiri.....	30
4.2.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	30
4.2.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	31
4.2.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	31
4.3.IST - Zonă pentru activități economice terțiare	31
4.3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	31
4.3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	31
4.3.2.1. Utilizări admise.....	31
4.3.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	31
4.3.2.3. Utilizări interzise.....	32
4.3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	32
4.3.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	32
4.3.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament	32
4.3.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	32
4.3.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	33
4.3.3.5. Circulații și accesuri	33
4.3.3.6. Staționarea autovehiculelor	33
4.3.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	33
4.3.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	34
4.3.3.9. Condiții de echipare edilitară	34
4.3.3.10. Spații libere și spații plantate	35
4.3.3.11. Împrejmuiri.....	35
4.3.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	35

4.3.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	35
4.3.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	35
4.4. CC - Zona căi de comunicație – subzona căilor de comunicație rutieră.....	35
4.4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	35
4.4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	37
4.4.2.1. Utilizări admise.....	37
4.4.2.2. Utilizări admise cu condiționări.....	37
4.4.2.3. Utilizări interzise.....	37
4.4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	38
4.4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	38
4.4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	38
4.4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	38
4.4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	38
4.4.3.5. Circulații și accesuri.....	38
4.4.3.6. Staționarea autovehiculelor.....	38
4.4.3.6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	38
4.4.3.7. Aspectul exterior al clădirilor.....	39
4.4.3.8. Condiții de echipare edilitară.....	39
4.4.3.9. Spații libere și spații plantate.....	39
4.4.3.10. Împrejmuiri.....	39
4.4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	39
4.4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	39
4.4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	39

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilelor în suprafață totală de aproximativ 10 ha din zona studiată, parte a Municipiului Deva, cuprinsă între B-dul 22 Decembrie, Strada Mihai Eminescu, Strada Carpați și Strada Dragoș Vodă. Din suprafața menționată se exclude zona de locuințe individuale adiacente străzii Dragoș Vodă. Delimitarea zonei de reglementare pe limite cadastrale a rezultat din arealele considerate necesar de studiat pentru întocmirea studiilor de fundamentare și indicată prin caietul de sarcini la faza de licitație publică.

Toate insulele urbane generate de blocuri de locuințe primesc reglementări care au ca scop regenerarea urbană.

Astfel, RLU este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor administrației publice locale cu cele ale investitorilor și ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

- La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

- Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000* - Indicativ GM-010-2000.

- RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare

- De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu

pentru planuri și programe;

- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;

- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;

- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;

- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;

- Legea nr. 114/1996 a locuinței;

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;

- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;

- Ordonanță de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

- Codul administrativ din 2019

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;

- Codul Civil din 2009;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;

- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;

- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcarilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților;

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;

- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbiștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbiștilor din Romania

- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

Documentații aprobate anterior, în corelare cu care este elaborat PUZ:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva, aprobat prin HCL nr. 223/ 1999, prelungit prin HCL nr. 483/2015, modificat prin HCL nr. 111/2016 și prin HCL nr. 490/2018 – **Valabil**;

- Planul Urbanistic General al Municipiului Deva a carui formă preliminară a fost aprobată prin HCL nr. 139/2022 – **în curs de actualizare**;

- Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2014-2023– **Valabil**;

- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiului Deva 2016-2030;

- HCL NR. 509/2016 privind aprobarea Registrului zonelor verzi;

- PUD aprobat prin HCL 38/2005;

- PUD aprobat prin HCL 206/2008;

- PUD aprobat prin HCL 301/2009;

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții și amenajări ce vor fi amplasate pe terenurile identificate cu potențial din zona studiată, parte a Municipiului Deva, cuprinsă între B-dul 22 Decembrie, Strada Mihai Eminescu, Strada Carpați și Strada Dragoș Vodă. Pentru acestea sunt enunțate trei tipuri de reglementări:

- **Imperative/obligatorii** – măsuri de respectat în mod obligatoriu atât ca principiu, cât și ca detaliu;
- **Directive** – măsuri la care trebuie respectat principiul dar ale cărei detalii pot diferi ca mod de rezolvare la fazele următoare, putând fi definitive la alte faze de proiectare: P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu), S.F (Studiu de Fezabilitate) etc.
- **Orientative** – măsuri care au valoare informativă, în general propuse în afara zonei de reglementare, proiectele la fazele următoare putând fi realizate în măsura în care calitatea propunerii va fi cel puțin egală cu a măsurii orientative.

RLU devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Deva. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor intervenții ce se doresc a se realiza în zona reglementată.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prezenta documentație nu are ca scop modificarea majoră a funcțiunilor reglementate prin PUG Municipiul Deva, aceasta doar detailează și corectează acolo unde este cazul.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Reglementarea urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea spațiilor verzi din cadrul zonei sub formă de sistem verde

integrat și interconectat. Pentru a reuși transformarea spațiilor publice organizate individual în spații publice legate în sistem. Acestea au rolul de a realiza sistemul din zona respectivă, care se poate conecta cu alte sisteme verzi sau alte elemente majore ale cadrului natural de la nivelul localității.

2.1.2. Zone construite protejate

În zona studiată nu se regăsesc monumente istorice înscrise în LMI și nu sunt identificate nici situri arheologice.

Până la elaborarea prezentului PUZ zonele de protecție au fost stabilite prin PUG Municipiul Deva aprobat prin HCL nr. 149/1998, prelungit prin HCL nr. 438/2015 modificata cu HCL nr. 111/2016, HCL nr. 490/2018 și forma preliminară a PUG Municipiului Deva aprobată prin HCL 139/2022.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

- Conform studiului geotehnice aferent PUZ, din punct morfologic, terenul investigat se prezintă ca plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

- Pentru autorizarea executării construcțiilor se vor realiza studii geotehnice, faza DTAC.

2.2.1. Expunerea la riscuri tehnologice

- Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.2.2. Zonele de protecție și siguranță

- Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).

-În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

- Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.

2.2.3. Zonele de protecție sanitară

- Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014

- Zonele de protecție sanitară se instituie pentru teritoriile protejate. În sensul OMS 119/2014 teritoriu protejat este teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

2.2.4. Protecția căilor de comunicație rutieră

- Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora.

- Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.

- Funcțiunile propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.

- În cazul alăturării unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.

- Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată. Principalele obiective ale prezentei documentații sunt:

- regenerarea urbană a unor zone de locuințe colective;
- reconfigurarea și dotarea spațiului pietonal din zona studiată;

2.2.6. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

- În cazul drumurilor publice terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al orașului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

- La momentul autorizării de lucrări de construire, în zonele unde sunt propuse supralărgiri ale profilelor stradale existente care afectează fondul construit, aliniamentul propus se aplică doar în cazul lucrărilor de construire / demolare și construire de imobile noi, nu și în cazul intervențiilor pe construcții existente și păstrate.

2.2.7. Asigurarea echipării edilitare¹

- Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați).

2.2.8. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

- Procentul de ocupare a terenului² (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită

¹ *Echiparea edilitară* este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- Coeficientul de utilizare a terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

- Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

- Amplasarea executării viitoarelor construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵);

- Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

- Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor;
- pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
- se recomandă orientarea spre Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre Nord, Nord-Est, Nord-Vest.

- Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

- Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

³ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

⁴ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁵ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

- În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

- În cazul blocurilor de locuințe colective specifice regimului anterior retragerile se vor defini față de limita subzonei funcționale din care fac parte.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul RLU pentru fiecare zonă funcțională în parte.

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

- Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

- Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

- Zona maximă edificabilă vizează următoarele obiective:

- construcții nou propuse – adiacentei Hotelului Deva;
- restructurarea țesutului existent acolo unde este necesar;
- înnoirea fondului construit nevaloros.

- Retragerile propuse sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

- Pentru reglementarea distanțelor obligatorii față de limitele terenului s-au luat în considerare următoarele principii:

- respectarea specificului zonei funcționale din care imobilul face parte;
- respectarea normelor de însorire;
- asigurarea confortului urban;
- oferirea unui potențial echivalent de dezvoltare pentru vecini;
- respectarea distanțelor de siguranță la foc prevăzute în legislația în vigoare.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

- Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, să fie suficiente pentru a asigura iluminarea naturală, salubritatea și securitate în caz de seism, etc.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

- Pentru reglementarea circulațiilor și accesurilor se va ține cont de Avizul Comisiei Tehnice de Circulație. În cazul investițiilor mari, cu impact asupra traficului sau în cazul investițiilor de interes pentru oraș, la următoarea fază de proiectare (D.TA.C.), după aprobarea documentației P.U.Z, se va reveni pentru Avizul

Comisiei Tehnice de Circulație.

2.4.1. Accesuri carosabile

- Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁶, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

- Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces si lot propriu și pentru locuințele semi colective se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de

- Locuințele colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevăzute cu:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces pentru colectarea deșeurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- acces la parcaje si garaje.

2.4.2. Accesuri pietonale

- Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁷. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizelor organelor administrației publice competente.

- Proprietatea asupra rețelilor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare.

- Branșarea viitoarelor clădiri și amenajări la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

- Reglementarea definitivă a utilităților în concordanță cu intervențiile propuse prin prezentul PUZ, prin relocarea și devierea rețelilor existente, se vor face la faza SF + DTAC + PTH + DE cu obținerea acordurilor și autorizațiilor stabilite prin studiile de specialitate elaborate în conformitate cu legislația în vigoare, pe fiecare palier în parte. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute în cadrul prezentei documentații cât și din cele obținute la fazele următoare.

⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁷ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

- Se vor respecta cerințele legislației în vigoare cu privire la intervenția pe traseele conductelor de utilități care fac obiectul investițiilor executate în cadrul unor proiecte cu finanțare din Fonduri Europene - din punct de vedere al tipului de lucrări permise, procedurilor de formalizare a acestora, perioadei în care este autorizată execuția unor modificări la nivelul componentelor, etc. Conform prevederilor legale în vigoare, autoritățile locale au obligația de a corela graficul de execuție a lucrărilor propuse cu graficul de execuție al rețelelor, iar acolo unde este cazul, de a dispune sistarea lucrărilor până la realizarea rețelelor (pentru a respecta principiul utilizării eficiente a fondurilor publice).

- Pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Pentru terenuri destinate locuințelor individuale:

- deschidere la stradă:
 - minim 8 m pentru înșiruite;
 - minim 12 m pentru izolate sau cuplate.
- suprafața minimă a parcelei:
 - min. 250 mp pentru înșiruite;
 - min. 500 mp pentru izolate sau cuplate.

- Pentru terenuri destinate locuințelor colective:

- deschidere la stradă:
 - minim 21 m;
- suprafața minimă a parcelei:
 - minim 600mp;

- Pentru terenuri destinate instituțiilor publice și servicii de interes:

- deschidere la stradă - minim 25 m;
- suprafața minimă a parcelei – adâncimea mai mare sau egală cu frontul stradal.

- Pentru terenuri destinate activității terțiare:

- deschiderea la stradă va fi min. 25 m;
- suprafața minimă a parcelei – adâncimea mai mare sau egală cu frontul stradal.
- suprafața minimă a parcelei în zonele IST_H- mai mare de 1000mp.

- Pentru terenurile din zonele cu parcelări existente, pentru lucrările de extindere, supraetajare, modernizare, consolidare și alte intervenții pe construcții existente, se pot păstra dimensiunile și formele actuale ale terenurilor.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, spații publice amenajate și împrejmuiri și parcuri

2.7.1. Spații verzi

- Documentația PUZ urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea spațiilor verzi din cadrul zonei sub formă de sistem verde integrat și interconectat.

- Pentru spațiile publice se propun următoarele tipuri de intervenții conform planșei:

- Spații publice existente care necesită intervenții de vitalizare (reparații alei, replantări /

toaletări arbori, schimbare / restaurare mobilier urban, etc.);

- Spații publice preponderent minerale amenajate ca promenadă pentru alimentație publică și comerț;
- Spații publice preponderent minerale cu rol de piață publică, spațiu multifuncțional și spații pentru evenimente (târguri, piețe volante);
- Spații preponderent vegetale - scuaruri verzi cu rol multifuncțional;
- Spații verzi de protecție (funcțiuni ce necesită protecție - ex. spital, școli) și cu rol decorativ / ornamental;
- Spații comune existente, aferente locuințelor colective, care necesită intervenții de reorganizare și amenajare, unde se recomandă creșterea suprafeței vegetale;

- De asemenea se propune o ierarhizare a tipurilor de spații publice, acestea fiind gândite specializat în funcție de tipul de activități pe care îl găzduiesc și de actorii urbani cărora li se adresează:

- Spații preponderent vegetale dedicate seniorilor;
- Spații echilibrate mineral - vegetal dedicate locurilor de joacă pentru copii;
- Spații dedicate animalelor de companie;

- Pe partea de elemente de vegetație se propun:

- Menținere și toaletare arbori existenți valoroși;
- Plantare vegetație de talie medie sau mare adiacentă circulațiilor carosabile - pentru completarea sau realizarea aliniamentelor vegetale în formă continuă și discontinuă;
- Menținere, toaletare și accentuare arbori existenți de talie mare valoroși prin siluetă / gabarit;
- Menținere, toaletare și accentuare arbori existenți valoroși de talie mare prin colorit;
- Menținere, toaletare și accentuare arbori existenți valoroși de talie mare prin înălțime.

- Spațiile private sau publice cu acces limitat pentru care se propun intervenții și amenajări sunt:

- Curți private sau publice cu acces limitat cu obligativitate de realizare a spațiilor verzi / plantate procentului minim specificat pentru fiecare UTR în parte;
- Terenuri private adiacente funcțiunilor legate de educație, sănătate, culte, etc. unde sunt recomandate amenajări peisagistice în conformitate cu programul funcțional (în cazul schimbării funcțiunii se va respecta principiul curților private - minim 20% spații verzi);
- Spații private sau publice cu acces limitat ce vor respecta principiul de amenajare al spațiilor publice din vecinătate (posibilitate extindere activitate din spațiul public cu acordul proprietarului parcelei private);

2.7.2. Împrejmuiri

- Pentru terenurile private se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism, pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

- Pentru obiectivele de utilitate publică se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății, doar în cazul în care acestea au un argument justificat (școli, grădinițe etc). Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru

evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

- Se recomandă, pe cât posibil, deschiderea spațiilor amenajate aferente instituțiilor publice către public și eliminarea împrejmuirilor dinspre aliniament pentru conectarea directă a acestora cu restul spațiilor publice din oraș.

2.7.3. Parcaje

- Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar cu asigurarea numărului de locuri de parcare necesar conform RLU PUG Municipiul Deva.

- Pentru locuințele colective necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132-93 cu modificările și completările ulterioare;

- Pentru servicii și comerț în suprafața de maxim 250 mp - suprafața de vânzare / birouri - se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 mp din suprafața de vânzare/birouri a unității respective;

- Pentru comerț de tip supermarket / hipermarket se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp din suprafața de vânzare a unității comerciale;

- Pentru restul funcțiunilor se va respecta RGU aprobat prin HG5 525/1996;

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

- Având în vedere dimensiunea orașului, pentru o mai bună calitate a vieții și pentru ameliorarea imaginii urbane, PUZ-ul recomandă măsuri pentru prioritizarea circulației pietonale în detrimentul celei cu autovehiculul privat care au ca scop:

- Eliminarea parcărilor spontane, care afectează atât circulația carosabilă cât și pe cea pietonală;
- Decongestionarea traficului, etc.

- Măsuri:

- Smart-parking;
- Clădiri de parcare;
- Parcări subterane;
- Reorganizare spații adiacente blocurilor de locuințe colective pentru eficientizarea numărului locurilor de parcare și prioritizarea circulației pietonale;
- Parcări cu plată pe domeniul public care să descurajeze deplasările cu autovehiculul individual;
- Interzicerea parcărilor pe trotuare sau spații verzi;
- Crearea de piste de biciclete și amenajarea de spații pentru parcare bicicletelor;
- Amenajarea de spații pentru închiriere;
- Modernizarea infrastructurii de transport în comun.

- În cazul aprobării unei politici refritoare la calculul locurilor de parcare la nivelul Municipiului Deva, acesta se va aplica în locul reglementărilor mai sus menționate.

2.8. Reguli generale - bune practici pentru regenerare urbană

Anexa 1 a prezentului regulament – *Ghid de bune practici pentru regenerarea urbană a cartierului Porumbescu din municipiul Deva* prezintă principiile generale care trebuie respectate și exemplele de urmat în timpul proiectării și implementării oricărui proiect care se va realiza în vederea atingerii obiectivelor principale ale prezentei documentații de urbanism.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezenta documentație nu are ca scop modificarea majoră a funcțiunilor reglementate prin PUG Municipiul Deva, aceasta doar detailează și corectează acolo unde este cazul.

Au fost reglementate următoarele zone și subzone funcționale:

3.1. Zona LC – Zona pentru locuințe colective

LCI_A – subzona pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime (peste P+4E), constituite în ansambluri din perioada socialistă;

LCI – subzona pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime (peste P+4E);

LCM_A – subzona pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime (peste P+2, Emax P+4E), constituite în ansambluri din perioada socialistă;

LCm – subzona pentru locuințe colective cu regim mic de înălțime (max P+2E);

3.2. Zona ISP – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes public

ISP_I - Subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, situate izolat în zone cu alt caracter;

ISP_P - Subzonă pentru piețe agroalimentare, piețe de vechituri, piețe volante, etc.

3.3. Zona IST – Zonă pentru activități economice terțiare

IST - zona pentru activități economice de tip terțiar, constituite în ansambluri independente;

IST_I – subzona pentru activități economice de tip terțiar, amplasate izolat, în clădiri dedicate, în zone cu alt caracter;

IST_H – subzona pentru unități turistice de tip hotel-motel-pensiune-cabane;

3.4. Zona CC – Zona căilor de comunicație

Zona este caracterizată printr-o diversitate a modalităților de transport, circulația pietonală, velo și transportul public fiind prioritare în detrimentul celei cu autovehiculul privat.

BILANȚ GENERAL TERITORIAL EXISTENT						
Zona	POT	CUT	RH	Spațiu verde	Suprafața	
	conform PUG Deva în curs de aprobare			%	mp	%
LCM_A - Subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime (peste P+4) construite în ansambluri din perioada socialistă	20%	1	(2S)+P+4+R (15m la cornișă, 18m total)	40%	56630,11	58,93
LCI_A - Subzonă pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+2 - P+4) construite în ansambluri din perioada socialistă	20%	1	(2S)+P+2 (8m la cornișă, 12m total)	40%	2274,52	2,367
LCm - Subzonă pentru locuințe colective cu regim de înălțime mic (max P+2)	35%-40%(daca mai mult de 75% din aria utila cuprinde functiuni complementare)	vezi pg 58	(2S)+P+2 (8m la cornișă, 12m total)	40%	398,09	0,414
LCI - Subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime (peste P+4)	20%	1	(S)+P+9+R (36m)	40%	742,9	0,773
IST - Zonă pentru activități economice de tip terțiar	POT max 40%; pentru parcele de colț, POT max 50%; pentru parcele ce conțin	max 1,2; pentru clădiri cu garaje colective, CUT max 1,8	(2S)+P+4+R (21m la cornișă, 25m total);	25%	8164,39	8,496
IST_H - subzonă pentru cazare turistică de tip hotel-motel-pensiune-cabană situate în zone cu alt caracter	POT max 50%; cazarea propriu zisă va ocupa max 35%;	2,4	max (S)+P+6+R (25m total);	20%	12406,03	12,91
ISP - Zonă pentru instituții și servicii publice și de interes public	60%	1,2	max. (2S)+P+4E+R(20m la cornișă)	20%	8215,8	8,55
CCRA -Subzona pentru circulații rutiere dedicate	-	-	-	-	7260,16	7,555
TOTAL					96092	100

BILANȚ GENERAL TERITORIAL PROPUȘ						
Zona	POT	CUT	RH	Spațiu verde	Suprafața	
				%	mp	%
LCI_A - Subzonă pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime (P+2 - P+4) construite în ansambluri din perioada socialistă	max. 20%	1	(S)+P+9+R (36m)	40%	1475,02	1,535
LCI - Subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime (peste P+4)	max. 20%	1	(S)+P+9+R (36m)	40%	742,9	0,773
LCM_A - Subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime (peste P+4) construite în ansambluri din perioada socialistă	max. 20%	1	(2S)+P+4+R (15m la cornișă, 18m total) (2S)+P+5+R (18m la cornișă)-parcele de colț	40%	49440,01	51,45
LCm - Subzonă pentru locuințe colective cu regim de înălțime mic (max P+2)	max. 35%	1,2	(2S)+P+2 (8m la cornișă, 12m total) (2S)+P+2+R (11m la cornișă, 15m total)-parcele de colț	40%	398,09	0,414
IST - Zonă pentru activități economice de tip terțiar	max. 40%	1,2	max (2S)+P+4+R (21m la cornișă, 25m total)	25%	6254,3	6,509
IST_I - Subzonă pentru activități economice de tip terțiar, situate în zone cu alt caracter	max. 40%	1,2	max (2S)+P+4+R (21m la cornișă, 25m total)	25%	1892,66	1,97
IST_H - subzonă pentru cazare turistică de tip hotel-motel-pensiune-cabană situate în zone cu alt caracter	max. 50%	2,4	max (S)+P+6+R (25m total)	20%	10480,64	10,91
ISP_I - subzonă pentru instituții și servicii publice și de interes public, în clădiri dedicate, situate izolat și în afara zonelor centrale	max. 60%	2,2	max. (2S)+P+4E+R(20m la cornișă)	20%	7655,93	7,967
ISP_P - subzonă pentru piețe agroalimentare, piețe volante, etc.	max. 60%	1,2	max. (2S)+P+R(6m la cornișă, 12m total)	20%	195,6	0,204
CC -Zonă cai de comunicație-subzona căilor de comunicație rutieră	-	-	-		17556,85	18,27
TOTAL					96092	100

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. LC - Zonă pentru locuințe colective

4.1.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională cuprinzând trei subzone distincte localizate relativ uniform pe toată suprafața reglementată în teritoriul studiat, dar care, prin caracteristicile lor la nivel urban dar mai ales prin funcțiunea rezidențială cuplată cu servicii la parter reprezintă rezultatul procesului de sistematizare a fondului construit al orașului din perioada comunistă. Clădirile cuprinse în aceste subzone sunt clădiri tip, cu un grad mare de repetabilitate dar care reușesc să contureze o imagine urbană coerentă.

Zona funcțională este reglementată distinct pentru următoarele subzone:

LCI_A – subzona pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime (peste P+4E), constituite în ansambluri din perioada socialistă;

LCM_A – subzona pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime (peste P+2E-max.P+4E),

constituite în ansambluri din perioada socialistă;

LCm – subzona pentru locuințe colective cu regim mic de înălțime (max P+2E)

4.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.1.2.1. Utilizări admise

- Pentru construcții existente – la etajele superioare:

- locuințe colective;
- spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc.)

- Pentru construcții existente - la parter și mezanin, în spațiile comerciale existente, proiectate ca atare:

- birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, clinică medicală, farmacie, creșă, after-school, dotări de agrement, etc.);
- funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);

- Pentru construcții noi de locuințe colective - la etajele superioare:

- locuințe colective
- spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc)
- Pentru construcții noi – la parter: sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, clinică medicală, farmacie, creșă, after-school, dotări de agrement, etc.);
- funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
- funcțiuni de educație (cămine, grădinițe, școli);
- săli multifuncționale pentru activități conexe locuirii (agrement, sport, recreere);
- Apartamente.
- Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii;
- Alte activități de agrement;
- Spații verzi plantate - scuaruri;
- Spații verzi comunitare și multifuncționale aferente incintelor unităților de locuit;

- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Cabină pază;

4.1.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, mici activități productive cu următoarele condiții:

- Să nu genereze transport greu;
- Să asigure în interiorul parcelei staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni conform normelor;
- Să nu fie activități poluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului, etc;
- Să nu depășească 150mp teren/mp ADC;
- Să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- Să nu aibă program prelungit peste orele 22:00.

- La autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor din zona drumurilor publice se va solicita avizul organelor de specialitate interesate;

- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se vor respecta următoarele:

- Dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- Creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariate, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc., spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc);

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru utilizări cu caracter comercial și servicii de proximitate, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, sedii ale unor firme etc. cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor și cu condiția ca acestea să nu atragă mai mult de 3 autoturisme (maxim 150 mp ADC);

4.1.2.3. Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului sau solului;

- Este interzisă amplasarea altor tipuri de funcțiuni decât cele menționate la art. Utilizări permise și Utilizări admise cu condiționări;

- Este interzisă amplasarea construcțiilor destinate:
 - Industrii sau servicii poluante;
 - Stații de întreținere auto;
 - Comerț și depozitare en-gros;
 - Ferme agrozootehnice, abatoare;
 - Relee de emisie pentru telecomunicații, pe sol sau pe clădiri;
 - Parcaje pentru staționarea autovehiculelor în spațiul verde existent;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.
- Se interzice realizarea la parter a extinderilor mai mari decât proiecția balcoanelor superioare;

4.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.1.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Parcelele caracteristice pentru această zonă funcțională sunt neregulate, în general trasate pe conturul imobilelor realizate în perioada sistematizării zonei din perioada comunistă. Parcelele din jurul construcțiilor sunt în general în domeniul public și sunt destinate amenajărilor conexe locuirii. Prezenta documentație propune intervenții de regenerare urbană care au ca scop reconfigurarea acestor spații aferente blocurilor de locuințe colective pentru mărirea suprafețelor de spații verzi, diversificarea activităților posibile pe aceste areale, amenajarea de tip shared-space și eficientizarea spațiilor de parcare.

Prin urmare, ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire sau dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare, pentru atingerea obiectivului de regenerare urbană.

Având în vedere parcelarul specific, mai sus descris, pentru această tipologie de locuințe colective din perioada sistematizării, retragerile vor fi definite în funcție de linia exterioară a trotuarului, conform

profilelor propuse pentru străzi și față de limitele zonelor funcționale vecine, trasate pe limite cadastrale.

Parcelările (operația de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții) pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUZ.

Parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- Front stradal de minim 21,00m;
- Adâncimea mai mare sau egală cu lățimea;
- Suprafața să fie mai mare de 600mp;
- Să aibă formă regulată;

În zona LC se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente cu condiția îndeplinirii obligațiilor dimensionale din aliniatul precedent.

Nu se admit parcelări sau dezmembrări în care profilele stradale continue să nu fie mai mici de 12m lățime. Fundăturile vor respecta reglementările în vigoare, dar nu vor fi mai mici de 9,00m lățime.

4.1.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă cu respectarea configurației arhitecturale existente.

- Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retras față de acesta, după cum urmează:

- **LCI_A** - în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; în cazul retragerii, dacă nu există un aliniament existent, acestea se vor retrage cu 3-5 m;
- **LCM_A și LCm** - în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale; în cazul retragerii, dacă nu există un aliniament existent, acestea se vor retrage cu 5 m;

- Construcțiile destinate comerțului și serviciilor, funcție de programul de arhitectură, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei. Amplasarea se va face în urma aprobării unui PUD.

4.1.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Pentru construcțiile existente se va păstra caracterul existent;

- Amplasarea față de limitele laterale ale parcelelor se va face cu următoarele condiții:

- **LCI** - construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim $H/2$ din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 4,5m;
- **LCM și LCm** - construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim $H/2$ din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;

- În cazul amplasării pe limita laterală de proprietate și când aceasta se alipește de o clădire vecină existentă sunt obligatorii următoarele:

- întocmirea expertizei tehnice realizată de către un expert tehnic atestat pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate, cu respectarea reglementărilor tehnice în

vigoare;

- acordul proprietarilor pentru alipirea construcției la calcan;
- în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 20,0 metri; în cazul unei alinieri diferite ale construcțiilor vecine, noua construcție se va racorda la ambele calcane astfel încât să nu lase calcane vizibile din domeniul public;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage de minim 4,5 m.
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei;

- Față de limita posterioară:

- **LCI** - construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim $H/2$ din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;
- **LCM și LCm** - construcțiile vor ține cont de regimul celor existente; retragerea clădirilor față de limitele posterioare ale parcelelor este permisă doar dacă respectă o distanță de minim H din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6m;

- În cazul parcelelor de colț se consideră două limite laterale.

4.1.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin 1 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 6 m, pentru asigurarea însoririi;

- În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.);

- Sunt permise alipiri ale unor construcții noi la calcanele construcțiilor existente dacă condițiile tehnice o permit.

4.1.3.5. Circulații și accesuri

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m;

- În cazul construcțiilor ce au curți interioare cu suprafață mai mare de 600 mp, se va asigura un acces carosabil având 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii. Construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accesuri ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita

avizul unității teritoriale de pompieri;

- Accesurile carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

- Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale.

- Se vor asigura accesuri pietonale directe în interiorul parcelelor.

- În cazuri excepționale în care nu se pot asigura condițiile alin.3 din prezentul articol, sau între cota curții și cota de acces există o diferență mai mare de 0,5 m se va asigura un acces pietonal de intervenție cu lățimea minimă de 1,50 m și înălțimea minimă de 1,90 m.

- Accesurile pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- Se vor implementa amenajări de tip shared space pe următoarele străzi: intr. Ciprian Porumbescu (zona de locuințe colective), str. Argeșului, str. Liliacului;

4.1.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru construcții noi sau pentru schimbarea destinației spațiilor existente:

- pentru locuințele colective în imobile noi se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
- pentru servicii și comerț se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp din suprafața de vânzare a unității respective;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare, se va păstra situația existentă în teren;
- Se pot realiza parcări supraetajate, semi-îngropate, îngropate, în cadrul unei construcții special amenajate, cu condiția accesării acesteia dintr-o circulație publică, cu condiția de a nu stânjeni fluxul carosabil;
- Pe spațiile comune blocurilor de locuințe se va încerca pe cât posibil realizarea de parcări pe dale înierbate și amenajarea unor spații verzi aferente acestora;

4.1.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei. Clădirile vor putea depăși cu maxim două niveluri înălțimea construcțiilor învecinate;

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor pentru zonele funcționale este următorul:

- **LCI_A** – max (S)+P+9+R (36m total);

- **LCM_A** – se va ține cont de clădirile învecinate dar max (2S)+P+4+R (15m la cornișă, 18m total) pentru parcele comune și (2S)+P+5+R (18m cornișă) pentru parcele de colț;
- **LCm** - se va ține cont de clădirile învecinate dar max (2S)+P+2 (8m la cornișă, 12m total) pentru parcele comune și (2S)+P+2+R (11m cornișă, 15m total) pentru parcele de colț;

4.1.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;

- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul zonei (finisaje, ritmuri plin gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare;

- Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială;

- Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele construcțiilor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale;

- Este interzisă utilizarea grătilor la vitrine montate la exterior. Se admit grătile montate la interior;

- Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe balustrade, frontoane, etc.) cu elemente de semnalistică, reclame, firme.

- Se admite construirea de șarpante pe imobilele de locuit prevăzute cu terase, cu condiția să se păstreze coerența volumetrică;

- În toate cazurile de detaliere prin PUZ sau PUD, după caz, se va urmări obligatoriu caracterul unitar al cartierului sau a zonei a următoarelor aspecte:

- va respecta caracterul arhitectural general al străzilor, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;

- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile mai înalte;

- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;

- Se va urmări menținerea raportului tradițional plin-gol chiar și în cazul fațadelor cortină.

- Se recomandă proiecte de intervenții pe construcțiile existente pentru regenerare urbană: consolidare, refacere / remodelare fațade, reabilitare energetică;

4.1.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;

- Toate noile bransamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- Se vor realiza firide incastrate în împrejurimi pentru mascarea bransamentelor.

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.

- La faza de obținere autorizație de construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

4.1.3.10. Spații libere și spații plantate

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 40% spații verzi din suprafața totală a terenului. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.

- Spațiile libere publice, existente în zona de locuit, vor fi amenajate la standard urban prin plantarea

și/sau mobilier urban;

- Se interzice micșorarea procentului de spațiu verde aferent locuințelor colective existente din cartierul Porumbescu;

- Identificarea și amenajarea zonelor cu potențial de amenajare de tip scuar, piațete publice, de loisir, locuri de joacă, etc. vor fi amenajate în favoarea rezidenților;

- Spațiile libere private ce participă la atmosfera publică(ce se observă din stradă) vor fi amenajate peisager sau urban;

- Pe fațadele de tip calcan ale locuințelor se recomandă amenajarea de pereți verzi prin vegetație cățărătoare(indicat viță canadiana);

- La autorizarea lucrărilor de regenerare urbană pentru spațiile comune aferente blocurilor de locuințe colective se va avea în vedere reconfigurarea acestora pentru mărirea suprafețelor de spații verzi, diversificarea activităților posibile pe aceste areale, amenajarea circulațiilor de tip mixed use și eficientizarea spațiilor de parcare.

- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

4.1.3.11. Împrejmuiri

- La autorizarea lucrărilor de regenerare urbană se vor elimina gardurile metalice din jurul spațiilor plantate;

- Se recomandă separarea spre străzile principale(str. Ciprian Porumbescu, str. Mihai Eminescu, str. Carpați) a zonelor adiacente blocurilor de locuințe colective cu garduri vii cu înălțimea maximă de 1m.

- Se interzice împrejmuirea parcelelor aferente noilor locuințe colective;

4.1.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **LCI_A și LCM_A**- POT maxim = 20%
- **LCm**- POT maxim = 35%; dacă mai mult de 75% din aria utilă cuprinde funcțiuni complementare-POT maxim 40%
- Instituțiile și serviciile publice și de interes public vor putea atinge un POT max. de 60%;

4.1.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **LCI_A și LCM_A**- CUT maxim = 1%
- **LCm**- CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren
- Instituțiile și serviciile publice și de interes public vor putea atinge un CUT max. de 1,2%;

4.2.ISP - Zonă instituții publice și servicii de interes public

4.2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se caracterizează prin areale compacte cu instituții publice și servicii de interes general, dispersate în zona reglementată:

- **ISP_I** - subzona pentru instituții și servicii publice și de interes public, situate izolat în zone cu alt caracter

- Grădinița nr. 4;
- Biserica Greco-Catolică Immaculata

- **ISP_P**- subzona pentru piețe agroalimentare, piețe de vechituri, piețe volante, etc

- Zona pieței volante;

4.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.2.1. Utilizări admise

Pentru ISP_I:

- Birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare - dezvoltare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, dotări de agrement, etc.);

- Servicii social – medicale (policlinică, cămin pentru persoane vârstnice, etc.);

- Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;

- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;

- Servicii de turism și spații de cazare (agenții de turism, hoteluri, pensiuni, apart-hotel, etc.)

- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);

- Funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);

- Lăcașuri de cult;

- Hoteluri, Pensiuni, Apart-hoteluri;

- Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii.

- Alte activități de agrement (complex cu bazine/ piscine, saună, tobogane cu apă, etc.)

- Servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);

- Servicii de formare - informare;

- Biblioteci, mediateci;

- Poșta și telecomunicații (releu infrastructură);

- Edituri, centre media;

- Activități asociative diverse;

- Expoziții, centre și galerii de artă;

- Centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;

- Cinema, săli de dans;

- Mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros ;

- Parcaje la sol și multietajate de descongestionare a circulației;

- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme naționale, și amenajări publice (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

- Spații verzi plantate - scuaruri;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Parcări subterane și supraetajate
- Locuințe de serviciu;

Pentru ISP_P:

- Piață agroalimentară;
- Spații pentru amenajare piață volantă și târguri sezoniere;
- Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Spații și sedii administrative;
- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Spații verzi – scuaruri;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.;
- Spații de tip „food court”.

4.2.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având funcțiuni de servicii cu condiția asigurării unui acces separat;
- Se admite locuirea pentru construcțiile existente care au această funcțiune la momentul aprobării PUZ.
- Autorizarea construcțiilor aflate în zona drumurilor publice se va face cu avizul deținătorilor de drum.
- Funcțiunile din UTR-urile care se află în zone de protecție sanitară, se vor amplasa doar în condițiile respectării normelor de sănătate publică și doar cu avizul DSP Hunedoara.
- Ateliere de întreținere auto-moto, parcaje și garaje, spălătorii chimice, să nu fie dispuse la o distanță mai mică de 15 m de fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacități care să genereze trafic intens, să nu polueze chimic și fonic.
- Unitățile de alimentație publică, bufeturi și cluburi se vor amplasa la o distanță mai mare de 100 m față de locașurile de cult;
- Unitățile de alimentație publică sau cele care produc poluare fonică amplasate în imediata vecinătate a zonelor rezidențiale se recomandă a avea program de lucru limitat pentru a nu deranja locuirea în timpul nopții.

4.2.2.3. Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea unor construcții care prin funcțiile care le adăpostesc pot implica riscuri tehnologice grave, poluarea aerului, apei sau solului sau sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.
- Este interzisă amplasarea de unități industriale de depozitare, agrozootehnice, gospodărie comunală;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- Disponerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și disponerea vizibilă a cablurilor TV;

- Realizarea unor false mansarde;

- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- Construcție provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;

- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- Depozitare en-gros;

- Depozități de materiale refolosibile;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);

- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);

- Autobaze;

- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);

- Spălătorii chimice;

- Stații de betoane

- Stații de întreținere auto;

- Depozite materiale refolosibile;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.2.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Forma și dimensiunile parcelelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor art.30 din RGU.

- În zonele existente parcelările noi vor respecta următoarele condiții minimale:

- front de minim 25 m;
- adâncimea mai mare sau egală cu frontul stradal;
- nu se admit parcelări pe adâncimea parcelei, permițându-se doar dezlipiri sau alipiri ale frontului stradal al parcelelor, cu excepția celor de colț, care pot suferi dezlipiri și pe latura scurtă cu acces la stradă; cele existente sunt construibile indiferent de gabarit și formă (exceptându-se de la

prescripțiile RGU).

4.2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- **ISP_I** – în aliniamentul celor existente; retragerea se va face cu o distanță de 10m;
- **ISP_P** – în aliniamentul celor existente; retragerea se va face cu o distanță de 8m;
- În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente;
- În funcție de alinierea caracteristică străzilor (trasată pe planșa de reglementări-zonificare funcțională) clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform caracterul străzii.

4.2.3.4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Amplasarea construcțiilor față de limita laterală a parcelei se va face în fiecare subzonă funcțională cu respectarea următoarelor condiții:
 - **ISP_I** – retragerea se va face cu o distanță de H/2 din clădirea propusă, dar minim 6m;
 - **ISP_P** – pe calcan, dacă există calcan pe parcela vecină; retragerea se va face cu o distanță de H/2 din clădirea propusă, dar minim 4,5m;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative sau deschise publicului se pot amplasa izolat sau în regim continuu;
- Clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor;
- În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire dispusă izolat; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei se va face în toate subzonele ISP cu o retragere de H/2 din clădirea propusă, dar minim 6m;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale (nu anexă), iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- În cazul clădirilor izolate cu regim de maxim P+2E, pentru parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil.
- În cazul clădirilor izolate cu regim de peste P+2E, pentru parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3,00.
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin **de 6,00 metri**. Retragerea

față de una din limitele laterale va fi de minim 6,0 metri;

- Spre nord-est construcțiile noi ce fac parte din subzona ISP_P se vor retrage minim 11,00m față de linia fațadelor construcțiilor existente, pentru asigurarea accesului autospecialelor;

- Spre sud-est construcțiile noi ce fac parte din subzona ISP_P se vor retrage minim 10,00m față de linia fațadelor construcțiilor existente, pentru asigurarea accesului autospecialelor;

4.2.3.5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar cel puțin de 6 m.

- Curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. Cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 h;

4.2.3.6. Circulații și accesuri

- Numărul și dimensionarea accesurilor carosabile se va stabili cu respectarea următoarelor condiții:

- acces carosabil direct din drumul public;
- respectarea Anexei nr.4 la RGU;
- avizul deținătorului de drum.

- Numărul și dimensiunile accesurilor pietonale se va stabili, respectând următoarele condiții:

- acces direct din drumul public;
- accesul în conformitate cu destinația clădirii.

- Accesurile pietonale la spațiile publice vor fi conformate astfel încât să permită deplasarea persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

- Se vor implementa amenajări de tip shared space pe următoarele străzi: str. Argeșului , str. Liliacului;

4.2.3.7. Staționarea autovehiculelor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură minimal, în interiorul parcelei, spații de parcare conform destinației clădirii calculate în baza prevederilor Anexei nr.5 din RGU.

- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

- Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.

- Staționarea vehiculelor destinate aprovizionării cu marfă vor putea staționa numai pe spații special amenajate în acest scop, amplasate de regulă în interiorul parcelelor.

- Amenajarea locurilor de parcare trebuie să fie realizate obligatoriu pe dale înierbate și să beneficieze de spații verzi amenajate;

4.2.3.8. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea construcțiilor va prelua înălțimea medie a construcțiilor învecinate;
- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este în fiecare subzonă funcțională după cum urmează:
 - **ISP_I**-max. (2S)+P+4E+R(20m la cornișă);
 - **ISP_P**- max. (2S)+P+R(6m la cornișă, 12m total);
- Fac excepție de la regula de mai sus construcțiile de cult.

4.2.3.9. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu aceasta.

- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul zonei (finisaje, ritmuri plin gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

- Arhitectura noilor clădiri

- se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile mai înalte;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;

- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor

sau al elementelor de împrejmuire. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

4.2.3.10. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.

- La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;

- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;

- Toate noile bransamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

4.2.3.11. Spații libere și spații plantate

Pentru ISP_I:

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 25% spații verzi din suprafața totală a terenului. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 25% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va încerca atingerea procentului de 20%;

- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru ISP_P:

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 10% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va încerca atingerea procentului de 100%.

- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

4.2.3.12. Împrejmui

- La autorizarea lucrărilor de regenerare urbană se vor elimina gardurile metalice din jurul spațiilor plantate;

- Se recomandă separarea spre străzile principale (str. Ciprian Porumbescu, str. Mihai Eminescu, str. Carpați) a zonelor adiacente blocurilor de locuințe colective cu garduri vii cu înălțimea maximă de 1m.

- Se interzice împrejmuirea parcelelor aferente noilor construcții;

4.2.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.2.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **ISP_I**- POT maxim = 60%, pentru parcelele de colț POT max. 75%;
- **ISP_P**- POT maxim = 60%;

4.2.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- **ISP_I**- CUT maxim = 2,2, pentru parcelele de colț CUT max. 2,8;
- **ISP_P**- POT maxim = 1,2;

4.3.IST - Zonă pentru activități economice terțiare

4.3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde activitățile economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Amplasarea clădirilor este în general de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament și regim mediu de înălțime.

Zona cuprinde și funcțiunile de cazare, organizate în diverse moduri (hotel, motel, pensiune, cabane, campare).

Zona este definită prin:

- **IST**- zona pentru activități economice de tip terțiar, constituite în ansambluri independente;
- **IST_I**- subzona pentru activități economice de tip terțiar, amplasate izolat, în clădiri dedicate, în zone cu alt caracter;
- **IST_H**- subzona pentru unități turistice de tip hotel-motel-pensiune-cabane;

4.3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.3.2.1. Utilizări admise

- Este permisă amplasarea funcțiunilor exclusiv terțiare:

- administrative – birouri, sedii de companii;
- financiar-bancare;
- comerciale și ACD de maxim 1000 mp;
- alimentație publică;
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cazare turistică;
- cercetare științifică;
- culturale, etc;

4.3.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Sunt permise activitățile complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei – cu condiția ca acestea să nu aducă disfuncțiuni sau disconfort.

- Este permisă echiparea tehnico-edilatară cu condiția să fie introdusă în subteran.

- Autorizarea construcțiilor aflate în zona drumurilor publice se va face cu avizul deținătorilor de drum.
- Construcțiile cu destinație turistică, menționate ca atare în anexa la **HG 31/1996, se vor autoriza doar cu avizul Ministerului Turismului.**

- Unitățile de alimentație publică sau cele care produc poluare fonică amplasate în imediata vecinătate a zonelor rezidențiale se recomandă a avea program de lucru limitat pentru a nu deranja locuirea în timpul nopții.

4.3.2.3. Utilizări interzise

- Este interzisă amplasarea de construcții cu următoarele funcțiuni:

- locuire de orice fel;
- depozitare în afara celei aferente activității comerciale;
- construcții provizorii de orice fel;
- orice alte funcțiuni în afara celor permise sau permise cu condiții;

- Este interzisă amplasarea unor construcții care prin funcțiile care le adăpostesc pot implica riscuri tehnologice grave, poluarea aerului, apei sau solului sau sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.

4.3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Forma și dimensiunile parcelelor vor fi stabilite de regulă cu respectarea prevederilor art.30 din RGU, iar în cazuri speciale prin PUZ sau PUD;

- În zonele existente parcelările noi vor respecta următoarele condiții minimale:

- front de minim 25 m;
- adâncimea mai mare sau egală cu frontul stradal;

- Parcelările în zonele IST_H vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- front stradal de minim 25 m;
- suprafața să fie mai mare de 1000 mp;

4.3.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Acolo unde există un regim de aliniere existent și condițiile de temă nu impun altfel construcțiile noi se amplasează în aliniament cu cele existente.

- Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale și dacă nu există un alt aliniament va fi de 5m.

- În zonele IST_H - în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente; retragerea clădirilor este permisă doar dacă respectă coerența și caracterul fronturilor stradale și va avea valori de 3-5m;

4.3.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Poziția clădirilor în față de limita laterală a parcelei se va stabili cu respectarea următoarelor condiții minimale:

- amplasare pe calcan dacă există calcan pe parcela vecină; retragere față de limita laterală de proprietate de $H/2$ dar minim 6m;
- în subzona **IST_H** - construcțiile se pot amplasa pe limita de proprietate, dacă pe parcela vecină există calcan; retragerea clădirilor față de limita laterală de proprietate este permisă doar dacă respectă o distanță minimală de $H/2$ din înălțimea propusă, dar minim 6m;

- Retragera față de limita posterioară a parcelei se va face respectând următoarele condiții:
 - retragere față de limita posterioară de proprietate de minim H, dar nu mai puțin de 6m;
 - în subzonele **IST_H**- retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate este permisă doar dacă respectă o distanță minimală de H/2 din înălțimea propusă, dar minim 6m;

4.3.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar cel puțin de 6 m;

4.3.3.5. Circulații și accesuri

- Numărul și dimensionarea accesurilor carosabile de va stabili cu respectarea următoarelor condiții:
 - acces carosabil direct din drumul public;
 - respectarea Anexei nr.4 la RGU;
 - avizul deținătorului de drum.
- Numărul și dimensiunile accesurilor pietonale se va stabili respectând următoarele condiții:
 - acces direct din drumul public;
 - accesul în conformitate cu destinația clădirii.
- Accesurile pietonale la spațiile publice vor fi conformate astfel încât să permită deplasarea persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.
- Se vor implementa amenajări de tip shared space pe următoarele străzi: str. Argeșului , str. Liliacului;

4.3.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură minimal, în interiorul parcelei, spații de parcare conform destinației clădirii calculate în baza prevederilor Anexei nr.5 din RGU.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.
- Staționarea vehiculelor destinate aprovizionării cu marfă vor putea staționa numai pe spații special amenajate în acest scop, amplasate de regulă în interiorul parcelelor.
- Amenajarea locurilor de parcare trebuie să fie realizate obligatoriu pe dale înierbate și să beneficieze de spații verzi amenajate;

4.3.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- În zonele și subzonele existente, înălțimea construcțiilor va prelua înălțimea medie a construcțiilor învecinate.
- Cumulat se vor respecta următoarele condiții:
 - pentru parcele sub 1000 mp și front stradal de sub 30m, se va păstra regimul de înălțime general al zonei;
 - pentru parcele cu peste 1000 mp și peste 30m front stradal, regimul maxim de înălțime va fi cel existent + 2 niveluri;

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este:
 - IST și IST_I – max (2S)+P+4E+R (21m la cornișă, 25m total);
 - IST_H – max (S)+P+6+R (25m total);
- Fac excepție de la regula de mai sus construcțiile de cult.

4.3.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu aceasta.

- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul zonei (finisaje, ritmuri plin gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.

- Arhitectura noilor clădiri

- se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile mai înalte;

- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;

- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al elementelor de împrejmuire. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

4.3.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.

- La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;

- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;

- Toate noile bransamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

4.3.3.10. Spații libere și spații plantate

- Autorizarea executării construcțiilor va fi acordată numai cu respectarea asigurării de spații verzi și plantate în procent minimal de 25% din suprafața parcelei.

- În subzonele **IST_H**, se vor respecta următoarele valori minimale de spații verzi în cadrul parcelei- **IST_H** – min 20%;

- Spații libere private vor fi amenajate urban sau peisager.

4.3.3.11. Împrejmuiri

- La autorizarea lucrărilor de regenerare urbană se vor elimina gardurile metalice din jurul spațiilor plantate;

- Se recomandă separarea spre străzile principale (str. Ciprian Porumbescu, str. Mihai Eminescu, str. Carpați) a zonelor adiacente blocurilor de locuințe colective cu garduri vii cu înălțimea maximă de 1m.

- Se interzice împrejmuirea parcelelor aferente noilor construcții;

4.3.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.3.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă procentul de ocupare al terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- IST și IST_I - POT max 40%; pentru parcele de colț, POT max 50%; pentru parcele ce conțin garaje colective publice POT max 60%;
- IST_H – POT max 50%; cazarea propriu zisă va ocupa max 35%;

4.3.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar dacă valoarea coeficientului de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă prevăzută pentru fiecare tip de funcțiune după cum urmează:

- IST - CUT max 1,2; pentru clădiri cu garaje colective, CUT max 1,8;
- IST_H – CUT max 2,4;

4.4. CC - Zona căi de comunicație – subzona căilor de comunicație rutieră

4.4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră – străzi urbane care fac obiectul PUZ.

Prin prezentul PUZ sunt aduse reglementări cu impact direct asupra modului de organizare a circulației, astfel:

- Pe străzile principale (str. Ciprian Porumbescu, str. Carpați, str. Mihai Eminescu și bd. 22 Decembrie)

circulația carosabilă existentă este menținută;

- Circulația pietonală adiacentă străzilor principale, excepție făcând bd. 22 Decembrie, se propune lărgirea pietonalului și amenajarea acestuia- conform Planșei de Reglementări;

- Se vor implementa amenajări de tip shared space pe următoarele străzi: intr. Ciprian Porumbescu (zona de locuințe colective), str. Argeșului , str. Liliacului;

- Se recomandă parcări semi-îngropate, peste care se va amenaja un spațiu public, o dală urbană, destinată pietonilor, amenajată pentru a satisface nevoile comunității locale;

- Prin realizarea acestui proiect se urmărește asigurarea unor condiții de circulație rutieră și pietonală normale, diminuarea poluării, creșterea siguranței circulației rutiere și pietonale, respectiv reducerea costurilor utilizatorilor.

- Ameliorarea calității spațiilor pietonale este una din cele mai importante strategii pentru o bună mobilitate. Mersul pe jos reprezintă o formă deplasare sustenabilă prin lipsa de costuri, lipsa poluării și beneficiile asupra sănătății umane.

- Principalele **trasee pietonale** sunt orientative și se vor stabili ulterior printr-un proiect tehnic urmărind să ofere accesibilitate tuturor funcțiunilor și activităților.

- Principiile care stau la baza proiectării spațiilor pietonale adecvate și atractive, de care trebuie să se țină cont în proiectarea viitoare a unor spații pietonale de calitate sunt:

- Siguranță
- Accesibilitate
- Continuitate
- Atractivitate
- Eficiență

Lățime:

- 2 metri - minim preferat pentru două scaune cu rotile pentru a trece unul pe lângă altul
- 1,5 metri - minim acceptabil pentru un utilizator scaun cu rotile și un utilizator ce nu se află în scaun cu rotile, necesar pentru a trece unul pe altul
- 1 metru - minim absolut, în cazul în care fluxul de pietoni este scăzut și nu există rezervă pentru extinderea trotuarului.

Dimensiuni finisaje:

- 2-5 mm - recomandat lățime între dale de trotuar pentru a reduce pericolul călătoriei
- 6-10 mm - recomandat lățime între plăcile trotuarului pentru un mortar compactat
- 13 mm - recomandare maximă a deschiderii (capace și grătare)

Borduri:

- 125 mm - marginea de bordură Standard - 140 mm la stațiile de autobuz
- 50mm - minim de rebord necesară pentru pietonii cu deficiențe de vedere
- 25 mm – minim de margine pentru restul suprafețelor.

Bordură de picătură nu mai mare de 6 mm - de la partea carosabilă la trecerea desemnată la canalul de evacuare a apei.

- Se recomandă ca spațiile pietonale să nu fie expuse traficului rutier, ele trebuie protejate prin aplicarea de diferite soluții constructive precum vegetație de aliniament, bolarzi, stâlpi, etc., și anume prin bariere

fizice pentru sporirea siguranței pietonilor și prevenirea ocupării trotuarelor cu mașini parcate.

- Crearea unor legături pietonale cu viitoarele zone dezvoltate, reprezintă un element important pentru încurajarea transportului nemotorizat (pieton și velo), susținând totodată accesibilitatea către aceste zone. Pentru asigurarea condițiilor de deplasare a persoanelor cu dizabilități se impune adoptarea la toate trecerile de pietoni a măsurilor prevăzute în "Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap - NP 051-2012", de exemplu:

- pentru persoanele cu deficiențe de vedere vor fi prevăzute benzi de ghidaj tactilo-vizuale;
- toate trecerile de pietoni vor fi amenajate cu rampe de acces pietonale între trotuar și carosabil
- trecerile de pietoni trebuie presemnalizate, sunt necesare covoare roșii antiderapante (pe sectoarele de decelerare), parapete pietonal (pentru canalizarea traficului pietonal către marcajul trecerii de pietoni), toate acestea având în vedere că zona rezidențială va fi populată de persoane tinere cu copii mici.

4.4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.4.2.1. Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - circulații carosabile, pietonale și alei de acces, spații verzi de aliniament;

- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- Refugii și treceri de pietoni;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice, parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Puncte de colectare deșeurilor menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.

4.4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

4.4.2.3. Utilizări interzise

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - realizarea traversărilor pietonale sub și supraterane.

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Se interzice:
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

4.4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Nu este cazul;

4.4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Nu este cazul;

4.4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul;

4.4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul;

4.4.3.5. Circulații și accesuri

Modul de organizare a **circulației carosabile** în zona de studiu:

- Sunt încurajate mijloacele de transport alternativ prin amenajarea pistelor de biciclete. Acestea sunt propuse în sens unic și în dublu sens, iar în zona dalei urbane traseul este orientativ, putând fi stabilit cu exactitate la o fază ulterioară.

Toate tipurile de spații menționate anterior se regăsesc în planșa "U.05_REGLEMENTARI CIRCULATII_SPATII_VERZI_Porumbescu 1_1000".

4.4.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

4.4.3.6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

4.4.3.7. Aspectul exterior al clădirilor

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

4.4.3.8. Condiții de echipare edilitară

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

4.4.3.9. Spații libere și spații plantate

- La amenajările peisagistice adiacente străzilor publice se va ține cont de vizibilitatea în timpul circulației rutiere.

4.4.3.10. Împrejurimi

- nu este cazul.

4.4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- nu este cazul.

4.4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- nu este cazul

Întocmit,

Urb. Ioana-Ramona Zanfir

Verificat,

Șef proiect – Arh. Urb. Timur Mihăilescu

S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.

